



Variante Kreditzeichnung  
92 / 4.719 Miteigentumsanteile

## Tiergartenweg 32a – 32e

### 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°495 | Tranche 2024

Ihre geförderte und steuerlich begünstigte Ertragsimmobilie mit Wohnungseigentum.

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell Plus „Tiergartenweg 32a-32e“ profitieren Sie von einem geförderten Wohnbauprojekt in Graz, das mit Lage und attraktivem Wohnumfeld überzeugt. Jede der 58 geförderten Wohnungen hat großzügige private Freiflächen und zusätzliche Allgemeingrünflächen – und das bei Mieten, die während der Förderungsdauer rund 40% unter dem üblichen Marktniveau liegen. Davon profitieren Sie als Investor:in hinsichtlich Vermietbarkeit und Rendite.

- ✓ Planrendite 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 25,45 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 58 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2024 | Fertigstellung Sommer 2026
- ✓ Erstvermietungsgarantie für 12 Monate ab Vermietungsbeginn / Tilgungsbeginn

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## SICHERHEITEN

- Eintragung der persönlichen Anteile an Ihrer fix zugeordneten Wohnung im Grundbuch und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

## FÖRDERUNG

- Sie erhalten Förderzuschüsse durch das Land Steiermark in Höhe von 2,53 Euro monatlich je m<sup>2</sup> für 15 Jahre.

## STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Aufwand.
- Anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.) beansprucht.

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 2/3 des Richtwertes, das sind derzeit monatlich 6,14 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Erhaltungsbeiträgen verlangt werden. Die für Mieter:innen um rund 40% günstigere Miete führt zu einer hohen Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

## RUNDUM BETREUT

- Rundum betreut - ein Immobilienleben lang.  
Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

## BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal		67 Jahre 1,5% p.a.	AfA $\frac{1}{15}$		15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen minus		109.105	Nettoeinnahmen plus		109.105
<b>Steuerzahlung</b>		<b>-16.088</b>	<b>Steuerersparnis</b>		<b>95.447</b>
Nettoeinnahmen nach Steuer		93.017	Nettoeinnahmen nach Steuer		204.552

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

92 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 503.607 Euro \* - Haus B - 1. OG - Top 46

#### BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	58.292	2024	-43.495
2025	58.292	2025	-31.369
2026	58.292	2026	-23.504
	174.876		-98.367

174.876  
Eigenaufwand vor Steuer

**-49.184**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**125.693**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	251.918
Bankdarlehen gefördert ****	76.813

#### FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2041)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

**1.675**  
pro Monat

**20.099**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*

**874**  
pro Monat

**10.492**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

**Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten **282.888**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten **14.227**

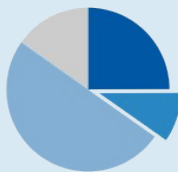
**Rendite** in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer) **5,0 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**503.607**

25% Eigenaufwand
10% Steuerrückfluss
50% Bankdarlehen
15% Bankdarlehen gefördert

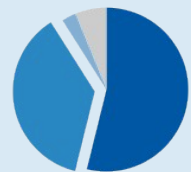


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -  
2041

**282.888**

54% Eigenaufwand
37% Steuerrückfluss
3% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
6% Zuschüsse



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.

\*\* Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.

\*\*\* Bankdarlehen in Höhe von 251.918 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

\*\*\*\* Bankdarlehen gefördert in Höhe von 76.813 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. ab 01.12.2026 p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

\*\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

92 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-58.292		-58.292	-58.292
2025					-58.292	21.747	-36.545	-94.837
2026	509	182	691	-2.473	-60.074	15.684	-44.389	-139.226
2027	6.113	2.184	8.297	-29.676	-21.379	11.752	-9.627	-148.853
2028	6.280	2.184	8.463	-29.676	-21.213	14.634	-6.578	-155.431
2029	6.450	2.184	8.634	-29.676	-21.042	14.203	-6.839	-162.271
2030	6.625	2.184	8.808	-29.676	-20.867	13.754	-7.113	-169.384
2031	6.797	2.184	8.980	-29.676	-20.695	13.288	-7.408	-176.791
2032	6.793	2.184	8.976	-29.676	-20.699	12.806	-7.893	-184.685
2033	6.973	2.184	9.157	-29.676	-20.519	12.395	-8.123	-192.808
2034	7.158	2.184	9.341	-29.676	-20.334	11.875	-8.459	-201.268
2035	7.347	2.184	9.530	-29.676	-20.145	11.333	-8.812	-210.079
2036	7.541	2.184	9.724	-29.676	-19.952	10.770	-9.181	-219.261
2037	7.595	2.184	9.778	-29.676	-19.897	10.184	-9.713	-228.974
2038	7.798	2.184	9.981	-29.676	-19.694	9.647	-10.047	-239.021
2039	8.006	2.184	10.189	-29.676	-19.486	9.013	-10.473	-249.494
2040	8.219	2.184	10.402	-29.676	-19.274	3.636	-15.638	-265.132
2041	8.903	2.002	10.904	-27.185	-16.281	-1.475	-17.756	<b>-282.888</b>
2042	14.227		<b>14.227</b>		14.227	-4.167	10.060	-272.828

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.184 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

\*\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\* angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

\*\*\*\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*\*\* kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.



# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

92 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-43.495		-43.495	-43.495
2025				-31.369		-31.369	-74.863
2026	606	-97	509	-22.849	-1.164	-23.504	-98.367
2027	7.272	-1.159	6.113	-21.777	-13.605	-29.268	-127.635
2028	7.454	-1.174	6.280	-21.777	-12.908	-28.405	-156.040
2029	7.640	-1.190	6.450	-21.777	-12.182	-27.508	-183.549
2030	7.831	-1.206	6.625	-21.777	-11.424	-26.575	-210.124
2031	8.019	-1.222	6.797	-21.777	-10.633	-25.612	-235.736
2032	8.211	-1.419	6.793	-21.777	-9.807	-24.791	-260.527
2033	8.408	-1.435	6.973	-21.777	-8.946	-23.750	-284.277
2034	8.610	-1.452	7.158	-21.777	-8.048	-22.667	-306.943
2035	8.817	-1.470	7.347	-21.777	-7.110	-21.540	-328.483
2036	9.029	-1.488	7.541	-21.777	-6.133	-20.369	-348.852
2037	9.245	-1.651	7.595	-21.777	-5.112	-19.294	-368.146
2038	9.467	-1.669	7.798	-21.777	-4.048	-18.027	-386.173
2039	9.694	-1.689	8.006	-12.341	-2.937	-7.272	-393.445
2040	9.927	-1.708	8.219	-3.490	-1.778	2.950	-390.495
2041	10.665	-1.762	8.903		-569	8.333	-382.161
2042	16.549	-2.322	14.227			14.227	-367.935

### DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		109.105			109.105
		minus Steuer			plus Steuer
		-16.088			95.447
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>93.017</b>			<b>204.552</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 111.535**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. 7.272 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2028 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

\*\*\* Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.12.2026 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

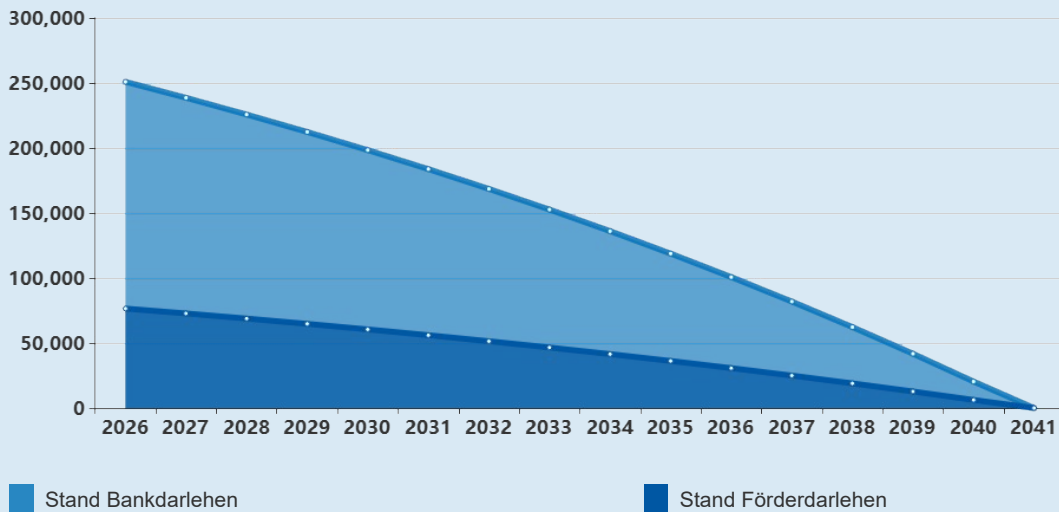
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

92 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026	1.003	892	1.895	250.915	306	272	578	76.507	2.473
2027	12.316	10.426	22.741	238.599	3.755	3.179	6.934	72.752	29.676
2028	12.849	9.892	22.742	225.750	3.918	3.016	6.934	68.834	29.676
2029	13.406	9.335	22.741	212.344	4.088	2.846	6.934	64.746	29.676
2030	13.987	8.754	22.741	198.357	4.265	2.669	6.934	60.481	29.676
2031	14.593	8.148	22.742	183.763	4.450	2.484	6.934	56.031	29.676
2032	15.226	7.516	22.742	168.537	4.643	2.292	6.934	51.389	29.676
2033	15.886	6.856	22.741	152.651	4.844	2.090	6.934	46.545	29.676
2034	16.574	6.167	22.741	136.077	5.054	1.880	6.934	41.491	29.676
2035	17.292	5.449	22.741	118.785	5.273	1.661	6.934	36.219	29.676
2036	18.042	4.700	22.742	100.743	5.501	1.433	6.934	30.718	29.676
2037	18.824	3.918	22.742	81.919	5.740	1.195	6.934	24.978	29.676
2038	19.640	3.102	22.742	62.280	5.988	946	6.934	18.990	29.676
2039	20.491	2.251	22.741	41.789	6.248	686	6.934	12.742	29.676
2040	21.379	1.363	22.742	20.410	6.519	416	6.934	6.223	29.676
2041	20.397	436	20.833		6.219	133	6.352		27.185

### VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

92 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-34.059		-34.059	-34.059
2025				-13.101		-13.101	-47.160
2026	963	-97	867	-3.529	-1.164	-3.826	-50.986
2027	11.561	-1.159	10.402	-4.893	-13.605	-8.096	-59.082
2028	11.850	-1.174	10.676	-4.893	-12.908	-7.126	-66.208
2029	12.146	-1.190	10.956	-4.893	-12.182	-6.119	-72.326
2030	12.450	-1.206	11.244	-4.893	-11.424	-5.073	-77.400
2031	12.749	-1.222	11.527	-4.893	-10.633	-3.999	-81.399
2032	13.055	-1.419	11.636	-4.893	-9.807	-3.065	-84.463
2033	13.368	-1.435	11.933	-4.893	-8.946	-1.907	-86.370
2034	13.689	-1.452	12.236	-4.893	-8.048	-705	-87.075
2035	14.017	-1.470	12.547	-4.893	-7.110	543	-86.532
2036	14.354	-1.488	12.866	-4.893	-6.133	1.840	-84.692
2037	14.698	-1.651	13.048	-4.893	-5.112	3.042	-81.650
2038	15.051	-1.669	13.382	-4.893	-4.048	4.440	-77.210
2039	15.412	-1.689	13.723	-4.893	-2.937	5.893	-71.317
2040	15.782	-1.708	14.074	-4.893	-1.778	7.402	-63.915
2041	16.161	-1.762	14.399	-4.893	-569	8.936	-54.979
2042	16.549	-2.322	14.227	-4.893		9.333	-45.646
2043	16.946	-2.352	14.594	-4.893		9.701	-35.945
2044	17.353	-2.382	14.970	-4.893		10.077	-25.868
2045	17.769	-2.414	15.355	-4.893		10.462	-15.406
2046	18.195	-2.446	15.750	-4.893		10.857	-4.550
<b>2047</b>	<b>18.632</b>	<b>-2.478</b>	<b>16.154</b>	<b>-4.893</b>		<b>11.260</b>	<b>6.711</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

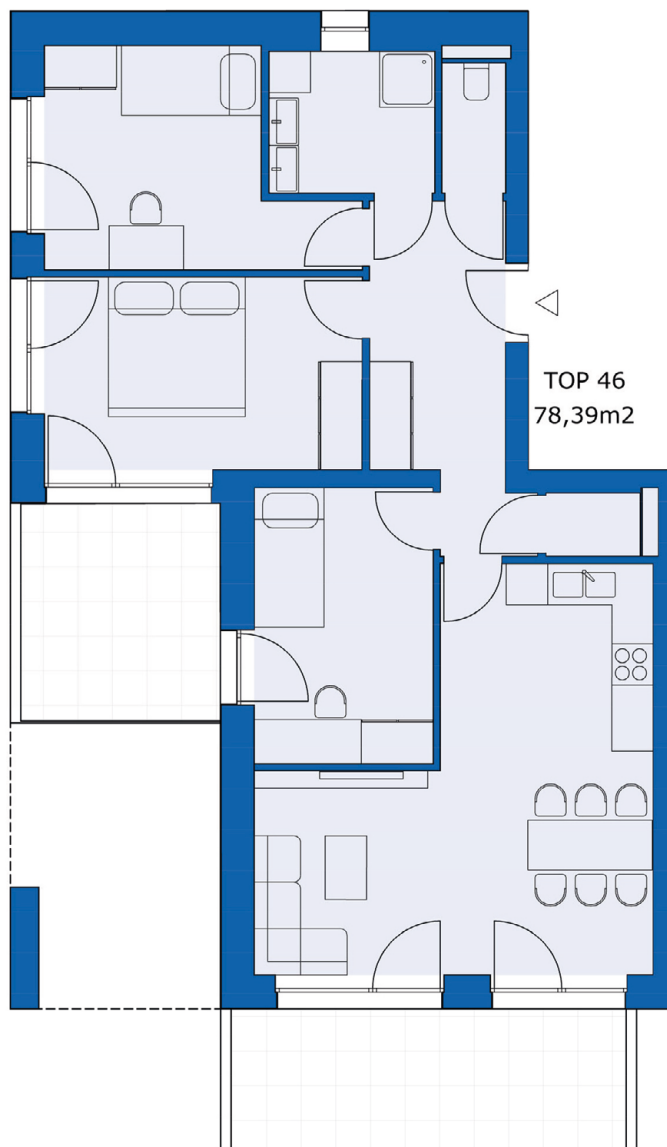
**IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von 11.561 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a ab dem Jahr 2028 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



**Tiergartenweg 32b** | 8055 Graz

**TOP 46 / 1. OBERGESCHOSS**

Wohnfläche	78,39 m <sup>2</sup>
Balkon	20,13 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 46
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 56

